



RENTAL MARKET REPORT

Kitchener

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

Market Highlights

Rental Market Soft

- Low mortgage rates and strong job growth have prompted the movement to home ownership.
- The supply of rental units in the CMA increased this year.
- The increased movement of renter households to ownership coupled with added rental unit supply boosted vacancy rates in 2004.
- High vacancy rates resulted in below inflation rent increases.
- Vacancy rates are expected to decline only slightly in 2005, as rent increases will be minimal.

Vacancy Rate Climbs; Real Rents Decline

Vacancies Not Uniform

Demand for rental units in the Kitchener CMA shrank in 2004, with the average vacancy rate for all rental apartment units rising to 3.5 per cent - up from 3.2 per cent last year.

Vacancy levels varied substantially across the metropolitan area.

Demand for rental accommodation remained relatively high in the City of Waterloo and North Kitchener.

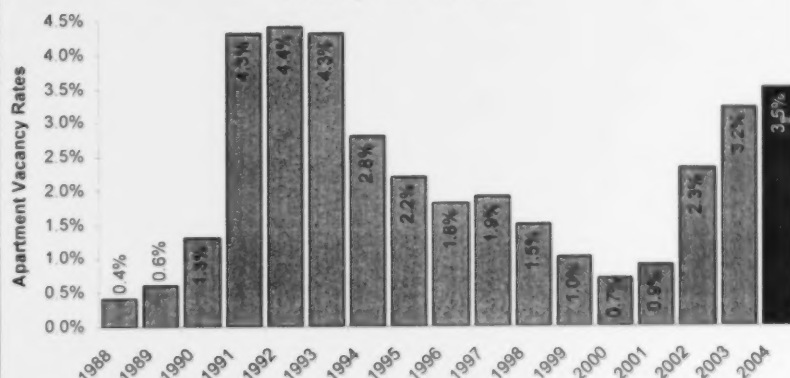
This is not surprising, as dwellings in this area are favoured by post-secondary students, due to their close proximity to the region's two universities and college.

ANNUAL SURVEY
OCTOBER 2004

IN THIS
ISSUE

- 1 Market Highlights: Rental Market Remains Soft in 2004
- 1 Vacancy Rate Climbs; Real Rents Decline
- 1 Vacancies Not Uniform
- 2 Increased Vacancies have Resulted in a real Decline in Average Rents
- 2 Availability of Units is High
- 3 National Comparison: Kitchener CMA Vacancy Rate Above Average
- 4 Demand and Supply Factors
- 4 Hot Ownership Market has Kept Demand for Rental Units Low
- 4 The Addition of New Supply has also Affected Vacancies
- 4 Rental Market Outlook: 2005
- 5-8 Statistical Tables

Vacancy Rate Increases



Source: CMHC

Jason Mercer

CMHC Market Analysis

Direct Line: (416) 218-3410 Fax: (416) 218-3314

jmercerc@cmhc-schl.gc.ca www.cmhc.ca

Canada

Vacancy rates also differed noticeably by the size of rental unit (i.e. number of bedrooms). Vacancy rates for two and 3+ bedroom apartment units, at four and 4.1 per cent respectively, were well above the average for the apartment universe and the rental market as a whole. Similarly, the vacancy rate for row units was above the market average. In particular, the 3+ bedroom rate was well above the average at 4.3 per cent.

Above average vacancies in larger,



RENTAL MARKET REPORT

Kitchener

Market Highlights

Rental Market Soft

- Low mortgage rates and strong job growth have prompted the movement to home ownership.
- The supply of rental units in the CMA increased this year.
- The increased movement of renter households to ownership coupled with added rental unit supply boosted vacancy rates in 2004.
- High vacancy rates resulted in below inflation rent increases.
- Vacancy rates are expected to decline only slightly in 2005, as rent increases will be minimal.

Vacancy Rate Climbs; Real Rents Decline

Vacancies Not Uniform

Demand for rental units in the Kitchener CMA shrank in 2004, with the average vacancy rate for all rental apartment units rising to 3.5 per cent - up from 3.2 per cent last year.

Vacancy levels varied substantially across the metropolitan area.

Demand for rental accommodation remained relatively high in the City of Waterloo and North Kitchener.

This is not surprising, as dwellings in this area are favoured by post-secondary students, due to their close proximity to the region's two universities and college.

ANNUAL SURVEY
OCTOBER 2004

- 1 Market Highlights: Rental Market Remains Soft in 2004
- 1 Vacancy Rate Climbs, Real Rents Decline
- 1 Vacancies Not Uniform
- 2 Increased Vacancies have Resulted in a real Decline in Average Rents
- 2 Availability of Units is High
- 3 National Comparison: Kitchener CMA Vacancy Rate Above Average
- 4 Demand and Supply Factors
- 4 Hot Ownership Market has Kept Demand for Rental Units Low
- 4 The Addition of New Supply has also Affected Vacancies
- 4 Rental Market Outlook: 2005
- 5-8 Statistical Tables



Jason Mercer

CMHC Market Analysis

Direct Line: (416) 218-3410 Fax: (416) 218-3314

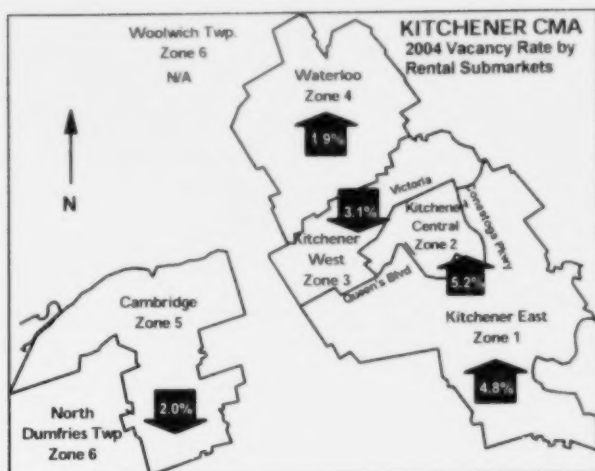
jmercercmhc@schl.gc.ca www.cmhc.ca

Canada

Vacancy rates also differed noticeably by the size of rental unit (i.e. number of bedrooms). Vacancy rates for two and 3+ bedroom apartment units at four and 4.1 per cent respectively, were well above the average for the apartment universe and the rental market as a whole. Similarly the vacancy rate for row units is above the market average. In particular, the 3+ bedroom rate was well above the average at 4.3 per cent.

Above average vacancies in larger





higher rent units are not surprising given that the monthly payments associated with the ownership of similar-sized homes are comparable to these rental payments in many cases. As a result, the movement of households into home ownership has likely been most pronounced from these more expensive segments of the rental market.

Vacancies Resulted in a Real Average Rent Decline

The increased number of vacancies in 2004 has meant that households searching for rental accommodation have had more choice in the market place. With more units available for rent than there are renters, rental property owners and managers have been competing vigorously for tenants.

The primary outcome of this competition for tenants has been downward pressure on market rents. As the vacancy rate rose sharply in 2002 and again in 2003, average rent increases declined steeply in turn, from 3.9 per cent in 2002 to 0.5 per cent last year. In 2004, the average two bedroom rent rose by 1.5 per cent to \$765.

At first glance it seems that substantial increases in rents were realized in the Kitchener area, especially in the face of rising vacancies. However, it is important

increased at a greater rate than revenues. Thus, income realized by rental property owners has declined in many cases.

While many property managers have been seeking greater rents, in order to at least partially account for rising operating costs, these increases have often been mitigated by the decision to offer incentives such as "one month's free rent". Property owners who have utilized these incentives have experienced a further erosion of revenues in relation to expenses, as their effective rent has decreased.

In sum, average rents realized in the Kitchener area rose in nominal (not inflation adjusted) terms. Factors such as a comparatively greater rate of inflation and the competitive pressure to offer incentives have

to note that these rent increases did not keep pace with inflation. The October consumer price index (CPI) rose by 2.3 per cent in 2004, or 80 basis points (0.8) above the average rent increase. This means that the cost of operating a rental property (upkeep, utilities etc.) has

resulted in a real (inflation adjusted) decline in revenues, on average.

Availability of Units is High

A new measure called the availability rate was introduced, on a pilot basis, to this year's Rental Market Survey.

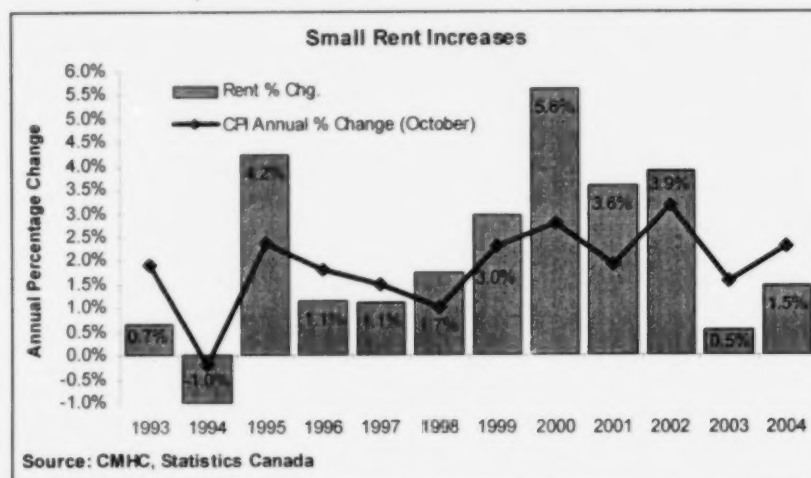
Availability refers to the percentage of units that are either vacant or for which notice to move has been received from or given to the current tenant and for which a lease has not been signed by a new tenant.

Units move in and out of the available pool largely as the result of the following:

- Renter households moving into the ownership market;
- New households moving into the rental market, due to new household formation within the current population or the immigration of renter households; and
- Renter households giving notice for one rental unit, in order to take advantage lower rents and/or incentives offered elsewhere in the marketplace.

The cycling of households through the rental market can point to increased costs for property owners *as well as* increased affordability for renters.

On the property ownership side, the total number of available units can be



used as a measure of the maximum potential revenue loss in the rental market, at a given point in time. This upper bound of revenue loss would hypothetically be reached if no new tenants were found for all available units (those vacant and those soon to be).

While this extreme situation would never occur, each available unit - whether re-rented or not - represents added costs. In today's market, when a unit becomes available the property owner and/or manager will have to pay for improvements and advertising and perhaps incur losses associated with rent reductions and/or incentives, in order to fill actual or potential vacancies. When potential revenue loss and associated competitive pressures trigger rent reductions and incentive offers, the rental market becomes more affordable for many renters.

Overall availability, by rental sub-market in Kitchener, closely follows vacancy trends in these areas. The City of Kitchener (survey Zones 1 through 3) exhibited the highest vacancy and overall availability. In contrast, the City of Waterloo (Zone 4) experienced the lowest rates. This is likely due to the high levels of demand driven by the continued influx of post-secondary students.

National Comparison: Kitchener CMA Vacancy Rate Above Average

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres rose to 2.7 per cent in October 2004 from 2.3 per cent a year ago.

The rising vacancy rate over the past year is due to various factors. Low mortgage rates have kept mortgage carrying costs low and lessened demand for rental housing by bringing home ownership within the reach of many renter households.

Continued high levels of condominium completions have also created competition for the rental market and have contributed to rising vacancy rates. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. Condos also supplement the rental market because, in some cases, they are purchased by investors who in turn rent them out. Vacancy rates have also risen because rental apartment completions have added new rental supply in some centres.

Vacancy rates were higher than one year ago in 21 of Canada's 28 major centres. Windsor (8.8 per cent), Saskatoon, Saint John (NB), Edmonton, Saguenay, and Thunder Bay had the highest vacancy rates, while Victoria (0.6 per cent),

Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières, and Vancouver were among the cities with the lowest vacancy rates.

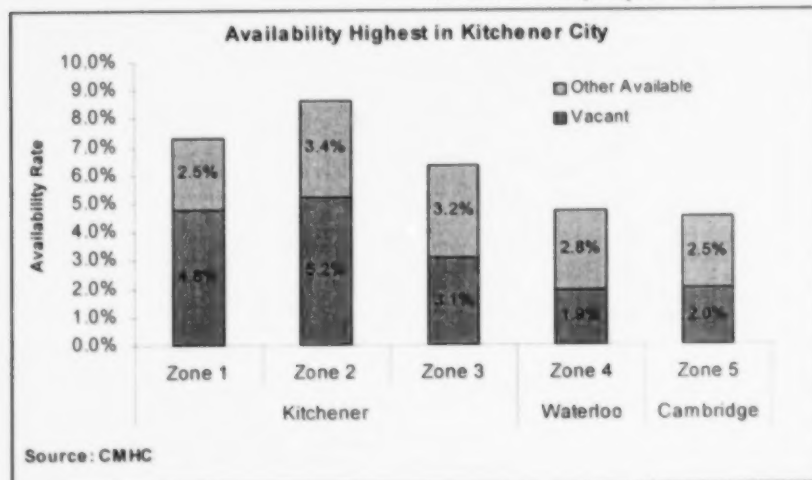
Despite the higher vacancy rates in many centres, there are many households that pay more than 30 per cent of their income for rent. These households either need to move to less expensive units or require some help in order to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need; for example households living in crowded conditions. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

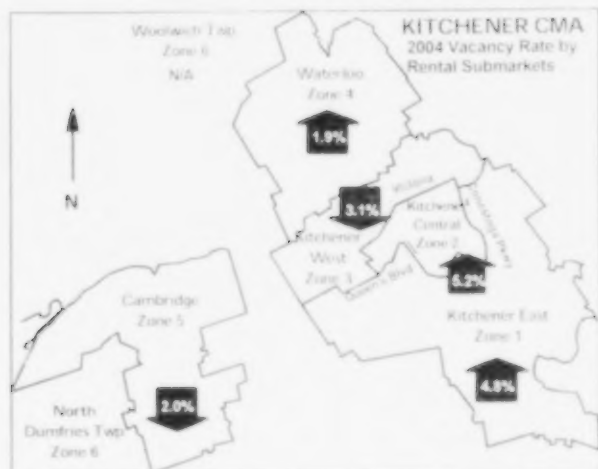
In the Kitchener area, the 3.5 per cent vacancy rate was well above the Canadian average and in line with many centres in southwestern Ontario.

Apartment Vacancy Rates in Census Metropolitan Areas

Area	2003	2004
Windsor	4.3	8.8
Saskatoon	4.5	6.3
Saint John	5.2	5.8
Saguenay	5.2	5.3
Edmonton	3.4	5.3
Thunder Bay	3.3	5
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Charlottetown	3.5	4.2
Ottawa	2.9	3.9
London	2.1	3.7
Kitchener	3.2	3.5
Hamilton	3	3.4
Oshawa	2.9	3.4
St. John's	2	3.1
Halifax	2.3	2.9
Abbotsford	2.5	2.8
Regina	2.1	2.7
St. Catharines-Niagara	2.7	2.6
Greater Sudbury	3.6	2.6
Kingston	1.9	2.4
Winnipeg	1.2	2.1
Montréal	1	1.5
Vancouver	2	1.3
Trois-Rivières	1.5	1.2
Quebec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Sherbrooke	0.7	0.9
Victoria	1.1	0.6
CANADA'S CMAs	2.2	2.7

Source: CMHC





higher rent units are not surprising given that the monthly payments associated with the ownership of similar-sized homes are comparable to these rental payments in many cases. As a result, the movement of households into home ownership has likely been most pronounced from these more expensive segments of the rental market.

Vacancies Resulted in a Real Average Rent Decline

The increased number of vacancies in 2004 has meant that households searching for rental accommodation have had more choice in the market place. With more units available for rent than there are renters, rental property owners and managers have been competing vigorously for tenants.

The primary outcome of this competition for tenants has been downward pressure on market rents. As the vacancy rate rose sharply in 2002 and again in 2003, average rent increases declined steeply in turn, from 3.9 per cent in 2002 to 0.5 per cent last year. In 2004, the average two bedroom rent rose by 1.5 per cent to \$765.

At first glance it seems that substantial increases in rents were realized in the Kitchener area, especially in the face of rising vacancies. However it is important

to note that these rent increases did not keep pace with inflation. The October consumer price index (CPI) rose by 2.3 per cent in 2004, or 80 basis points (0.8) above the average rent increase. This means that the cost of operating a rental property (upkeep, utilities etc.) has

resulted in a real (inflation adjusted) decline in revenues, on average.

Availability of Units is High

A new measure called the availability rate was introduced, on a pilot basis, to this year's Rental Market Survey.

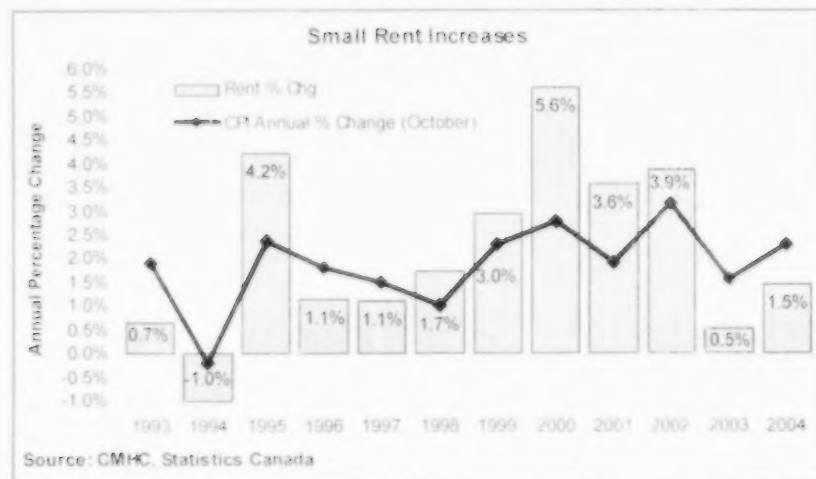
Availability refers to the percentage of units that are either vacant or for which notice to move has been received from or given to the current tenant and for which a lease has not been signed by a new tenant.

Units move in and out of the available pool largely as the result of the following:

- Renter households moving into the ownership market;
- New households moving into the rental market, due to new household formation within the current population or the immigration of renter households; and
- Renter households giving notice for one rental unit, in order to take advantage lower rents and/or incentives offered elsewhere in the marketplace.

The cycling of households through the rental market can point to increased costs for property owners as well as increased affordability for renters.

On the property ownership side, the total number of available units can be



used as a measure of the maximum potential revenue loss in the rental market, at a given point in time. This upper bound of revenue loss would hypothetically be reached if no new tenants were found for all available units (those vacant and those soon to be).

While this extreme situation would never occur, each available unit - whether re-rented or not - represents added costs. In today's market, when a unit becomes available the property owner and/or manager will have to pay for improvements and advertising and perhaps incur losses associated with rent reductions and/or incentives, in order to fill actual or potential vacancies. When potential revenue loss and associated competitive pressures trigger rent reductions and incentive offers, the rental market becomes more affordable for many renters.

Overall availability, by rental sub-market in Kitchener, closely follows vacancy trends in these areas. The City of Kitchener (survey Zones 1 through 3) exhibited the highest vacancy and overall availability. In contrast, the City of Waterloo (Zone 4) experienced the lowest rates. This is likely due to the high levels of demand driven by the continued influx of post-secondary students.

National Comparison: Kitchener CMA Vacancy Rate Above Average

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres rose to 2.7 per cent in October 2004 from 2.3 per cent a year ago.

The rising vacancy rate over the past year is due to various factors. Low mortgage rates have kept mortgage carrying costs low and lessened demand for rental housing by bringing home ownership within the reach of many renter households.

Continued high levels of condominium completions have also created competition for the rental market and have contributed to rising vacancy rates. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. Condos also supplement the rental market because, in some cases, they are purchased by investors who in turn rent them out. Vacancy rates have also risen because rental apartment completions have added new rental supply in some centres.

Vacancy rates were higher than one year ago in 21 of Canada's 28 major centres. Windsor (8.8 per cent), Saskatoon, Saint John (NB), Edmonton, Saguenay and Thunder Bay had the highest vacancy rates, while Victoria (0.6 per cent).

Sherbrooke, Quebec, Winnipeg, Trois-Rivières, and Vancouver were among the cities with the lowest vacancy rates.

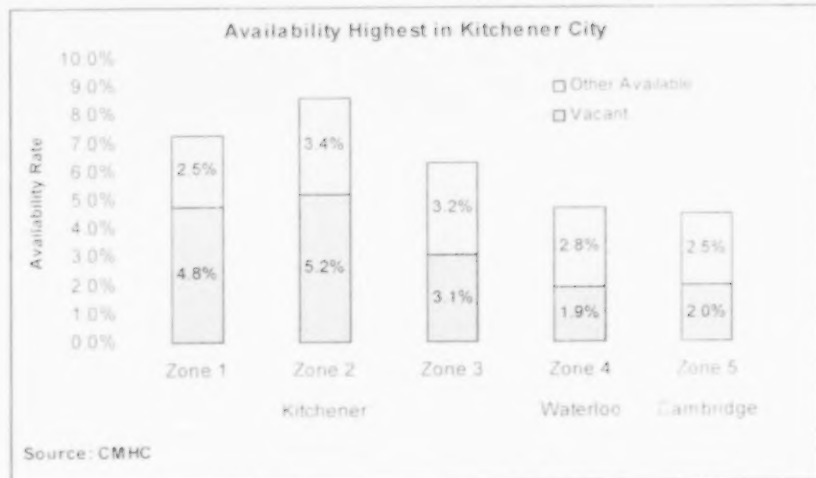
Despite the higher vacancy rates in many centres, there are many households that pay more than 30 per cent of their income for rent. These households either need to move to less expensive units or require some help in order to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need; for example households living in crowded conditions. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

In the Kitchener area, the 3.5 per cent vacancy rate was well above the Canadian average and in line with many centres in southwestern Ontario.

Apartment Vacancy Rates in Census Metropolitan Areas

Area	2003	2004
Windsor	4.3	8.8
Saskatoon	4.5	6.3
Saint John	5.2	5.8
Saguenay	5.2	5.3
Edmonton	3.4	5.3
Thunder Bay	3.3	5
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Charlottetown	3.5	4.2
Ottawa	2.9	3.9
London	2.1	3.7
Kitchener	3.2	3.5
Hamilton	3	3.4
Oshawa	2.9	3.4
St. John's	2	3.1
Halifax	2.3	2.9
Abbotsford	2.5	2.8
Regina	2.1	2.7
St. Catharines-Niagara	2.7	2.6
Greater Sudbury	3.6	2.6
Kingston	1.9	2.4
Hull	1.2	2.1
Montreal	1	1.5
Vancouver	2	1.3
Trois-Rivières	1.5	1.2
Quebec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Sherbrooke	0.7	0.9
Victoria	1.1	0.6
CANADA'S CMAs	2.2	2.7

Source: CMHC



Demand and Supply Factors

Hot Ownership Market has Kept Demand for Rental Units Low

Two major factors contribute to the demand for rental housing: employment growth and interest rates.

The rate of employment growth dictates the overall level of demand for housing, in terms of both the rental and ownership markets. The Kitchener CMA experienced strong job growth over the past 15 years. Between 1988 and 2003, employment grew by 1.7 per cent on average - a growth rate greater than observed for the province of Ontario as a whole. This positive growth trend continued through the third quarter of this year and is expected to carry forward through 2005. Total employment is forecast to reach almost 240,000 this year (+1.6 per cent) and 246,000 next year (+2.6 per cent).

The cost of borrowing money - interest and by extension mortgage rates - is a major driver of demand in the ownership market. Mortgage rates in 2004 reached historic lows. As a result, the average real (inflation adjusted) monthly ownership payment (principal and interest) was also close to historic lows this year.

Assuming the average resale price and a fixed rate three-year mortgage, the monthly payment averaged \$955 year-to-date. This payment is about

\$125 more than the average rent for a row-house style unit.

Given the strong local job market and affordable ownership costs, it is not surprising that a large component of the local population was comfortable purchasing new or resale homes over the past year. Sales in the resale market are forecast to reach a new record of 5,800 this year. In the new home market, total starts are expected to amount to approximately 3,730 - down less than 10 per cent in comparison to the 13-year high set in 2002.

The rising vacancy rate over the past three years suggests that a substantial component of this demand is accounted for by households moving from the rental market into ownership.

The Addition of New Supply has also Affected Vacancies

Alongside the movement of households out of the rental market has been a substantial increase in the number of new rental units completed in the Kitchener CMA. Between January and October of this year 1,164 apartment and row-house style units were completed. In addition, as of the end of October, 646 units were under construction.

While some of these units have been absorbed by the local student population and other in-migrants, a considerable portion of this new supply has also contributed to the increasing vacancy levels in the

region.

Rental Market Outlook: 2005

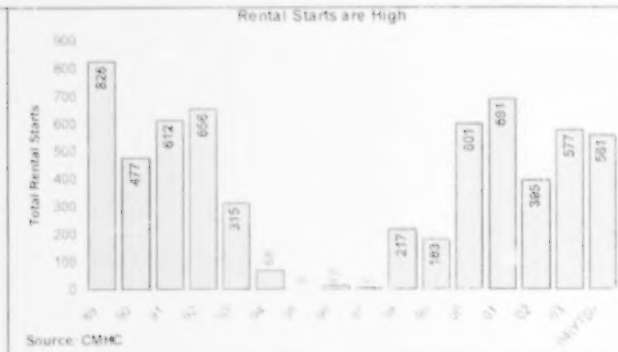
The rental market in the Kitchener CMA is forecast to tighten slightly in 2005. This will result from continued increases in the price of resale and new homes. Coupled with these price increases will be mortgage rate hikes through the end of 2005. As a result, the average monthly payment will climb to \$1,075 - up \$120 in comparison to last year.

The rising cost of ownership will delay the home buying decision for a small number of households. These households will continue to rely on the rental market to secure accommodation.

Increased demand for rental units will reduce the number of vacancies next year. However, it is important to note that mitigating this effect, at least in part, will be the increased supply of rental units coming on line this year and next.

Taking these supply and demand factors into account, the forecast vacancy rate and average two-bedroom rent are summarized in the bullets that follow.

- The average vacancy rate will decline slightly to 3.2 per cent - a similar level to that experienced in 2003; and
- The average two bedroom apartment rent will rise at the same rate as 2004 (approximately 1.5 per cent) to approximately \$777.



Demand and Supply Factors

Hot Ownership Market has Kept Demand for Rental Units Low

Two major factors contribute to the demand for rental housing: employment growth and interest rates.

The rate of employment growth dictates the overall level of demand for housing, in terms of both the rental and ownership markets. The Kitchener CMA experienced strong job growth over the past 15 years. Between 1988 and 2003, employment grew by 1.7 per cent on average - a growth rate greater than observed for the province of Ontario as a whole. This positive growth trend continued through the third quarter of this year and is expected to carry forward through 2005. Total employment is forecast to reach almost 240,000 this year (+1.6 per cent) and 246,000 next year (+2.6 per cent).

The cost of borrowing money - interest and by extension mortgage rates - is a major driver of demand in the ownership market. Mortgage rates in 2004 reached historic lows. As a result, the average real (inflation adjusted) monthly ownership payment (principal and interest) was also close to historic lows this year.

Assuming the average resale price and a fixed rate three-year mortgage, the monthly payment averaged \$955 year-to-date. This payment is about

\$125 more than the average rent for a row-house style unit.

Given the strong local job market and affordable ownership costs, it is not surprising that a large component of the local population was comfortable purchasing new or resale homes over the past year. Sales in the resale market are forecast to reach a new record of 5,800 this year. In the new home market, total starts are expected to amount to approximately 3,730 - down less than 10 per cent in comparison to the 13-year high set in 2002.

The rising vacancy rate over the past three years suggests that a substantial component of this demand is accounted for by households moving from the rental market into ownership.

The Addition of New Supply has also Affected Vacancies

Alongside the movement of households out of the rental market has been a substantial increase in the number of new rental units completed in the Kitchener CMA. Between January and October of this year 1,164 apartment and row-house style units were completed. In addition, as of the end of October, 646 units were under construction.

While some of these units have been absorbed by the local student population and other in-migrants, a considerable portion of this new supply has also contributed to the increasing vacancy levels in the

region.

Rental Market Outlook: 2005

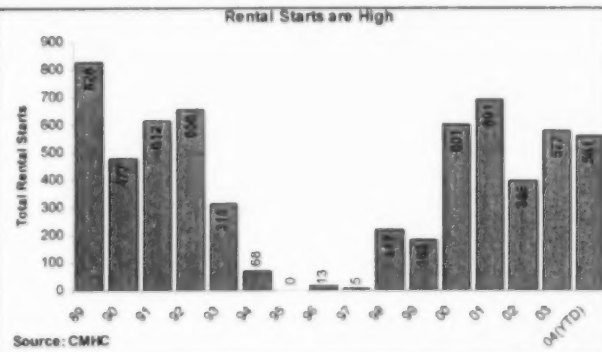
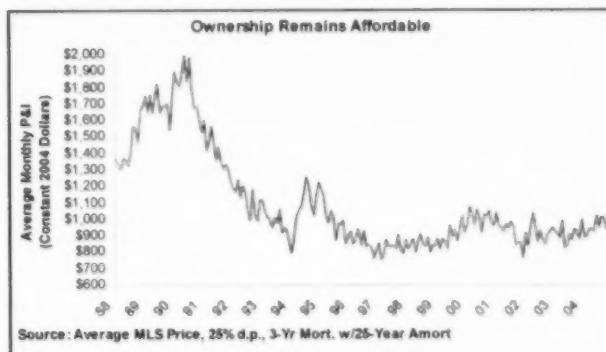
The rental market in the Kitchener CMA is forecast to tighten slightly in 2005. This will result from continued increases in the price of resale and new homes. Coupled with these price increases will be mortgage rate hikes through the end of 2005. As a result, the average monthly payment will climb to \$1,075 - up \$120 in comparison to last year.

The rising cost of ownership will delay the home buying decision for a small number of households. These households will continue to rely on the rental market to secure accommodation.

Increased demand for rental units will reduce the number of vacancies next year. However, it is important to note that mitigating this effect, at least in part, will be the increased supply of rental units coming on line this year and next.

Taking these supply and demand factors into account, the forecast vacancy rate and average two-bedroom rent are summarized in the bullets that follow:

- The average vacancy rate will decline slightly to 3.2 per cent - a similar level to that experienced in 2003; and
- The average two bedroom apartment rent will rise at the same rate as 2004 (approximately 1.5 per cent) to approximately \$777.



METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey (RMS)** every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartments. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; OR the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is what the owner is asking for the unit.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Market Zones

The survey zones reported in this publication are described below and shown on page 2.

Zone 1: Kitchener East: Highland Rd. West, Mill St., Victoria Ave (north), N. Dumfries boundaries (New Dundee Rd.) (south), Woolwich Twp. (Grand River), Cambridge, Hwy 401 (east), Trussler Rd. (west)

Zone 2: Kitchener Central: Victoria Ave (north), Highland Rd. West, Mill St. (south), Conestoga Pkwy (east), Lawrence Ave. (west)

Zone 3: Kitchener West: Waterloo City boundaries (north), Highland Rd. West, Mill St., Victoria Ave (south), Woolwich Twp. (Grand River) (east), Wilmont Line/Wilmont Twp boundaries (west)

Zone 4: Waterloo: Woolwich Twp. boundaries (north), Kitchener City boundaries (south), Woolwich Twp. (Grand River) (east), Wilmont Line (west)

Zone 5: Cambridge: Woolwich Twp. boundaries (north), N. Dumfries Twp boundaries (south), Town Line Rd. (N. Dumfries Twp, Puslinch Twp) (east), Kitchener City boundaries (west)

Zone 6: Woolwich: Waterloo City, Cambridge City boundaries (south), Puslinch Twp (east), Regional Rd 16, Waterloo City, Kitchener City (west)

Zone 6: N. Dumfries: Kitchener City, (north), Cambridge City boundaries (east), Trussler Rd. (west)

TABLE 1: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy Rates by Zone for Private 3+ Unit Buildings (%)										
Kitchener CMA										
Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Kitchener (East)	4.1	4.8	0.4	0.0	3.6	3.6	4.7	5.5	3.2	5.8
Zone 2 - Kitchener (Central)	4.2	5.2	6.4	4.2	4.0	3.7	4.0	6.3	**	**
Zone 3 - Kitchener (West)	3.3	3.1	2.5	1.2	2.7	1.7	3.9	4.4	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	3.9	4.4	2.9	1.4	3.4	3.0	4.4	5.3	3.1	5.4
Zone 4 - Waterloo City	1.6	1.9	**	**	1.4	1.6	1.4	1.8	4.4	2.9
Zone 5 - Cambridge City	2.6	2.0	1.8	4.7	3.4	1.7	1.9	2.0	4.5	1.6
Zone 6 - Two Townships	1.8	**	0.0	0.0	**	**	**	**	N/A	N/A
Kitchener CMA	3.2	3.5	2.5	2.1	3.0	2.6	3.4	4.0	3.7	4.1

TABLE 2: APARTMENT VACANCY RATES

Private 3+ Unit Apartment Universe and Vacancies by Zone										
Kitchener CMA										
Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Kitchener (East)	449	9,385	0	237	102	2,844	312	5,703	35	601
Zone 2 - Kitchener (Central)	167	3,191	5	127	49	1,332	104	1,658	**	**
Zone 3 - Kitchener (West)	157	5,018	2	191	32	1,884	123	2,807	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	772	17,593	8	555	183	6,060	538	10,167	44	811
Zone 4 - Waterloo City	100	5,314	**	**	21	1,327	64	3,519	12	403
Zone 5 - Cambridge City	86	4,354	4	84	22	1,280	57	2,797	3	192
Zone 6 - Two Townships	**	**	0	6	**	**	**	**	0	0
Kitchener CMA	963	27,417	15	711	227	8,722	663	16,578	58	1,406

TABLE 3: APARTMENT VACANCY RATES

Apartment Vacancy Rates by Structure Year of Completion and Bedroom Type										
Kitchener CMA										
Completion Year	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
No Date Available	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	N/A	N/A	N/A
Pre 1940	5.5	5.6	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 - 1959	4.0	2.6	5.6	**	3.6	3.3	4.2	2.1	**	**
1960 - 1974	3.1	3.3	1.1	1.6	2.9	2.7	3.2	3.5	4.5	5.0
1975 - 1984	3.0	2.6	1.1	0.0	2.8	1.7	3.4	3.1	2.2	2.9
1985 - 1994	**	3.8	**	**	**	3.9	**	3.8	**	**
After 1995	N/A	7.0	N/A	**	N/A	0.0	N/A	9.9	N/A	**
Total	3.2	3.5	2.5	2.1	3.0	2.6	3.4	4.0	3.7	4.1

TABLE 4: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy Rates by Structure Size and Bedroom Type (%)										
Kitchener CMA										
No. of Rental Units in the Building	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	3.6	2.1	**	**	4.4	3.3	3.6	1.7	**	**
6 - 19 Units	4.1	3.6	3.6	5.6	4.7	3.9	3.8	3.3	4.6	3.7
20 - 49 Units	2.4	3.4	2.4	0.0	2.8	2.7	2.1	3.7	2.1	4.4
50 - 99 Units	4.1	3.4	2.6	0.0	2.2	2.2	5.1	3.8	4.3	7.1
100+ Units	2.6	3.8	**	0.0	2.0	1.6	2.8	5.1	4.1	3.8
All Sizes	3.2	3.5	2.5	2.1	3.0	2.6	3.4	4.0	3.7	4.1

TABLE 5: APARTMENT AVAILABILITY RATES

Apartment Availability and Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type (%) Kitchener CMA										
Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Avail. Rate	Vac. Rate	Avail. Rate	Vac. Rate	Avail. Rate	Vac. Rate	Avail. Rate	Vac. Rate	Avail. Rate	Vac. Rate
Zone 1 - Kitchener (East)	7.3	4.8	0.4	0.0	6.0	3.6	8.0	5.5	8.7	5.8
Zone 2 - Kitchener (Central)	8.6	5.2	8.3	4.2	5.2	3.7	11.1	6.3	**	**
Zone 3 - Kitchener (West)	6.3	3.1	4.7	1.2	4.2	1.7	7.9	4.4	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	7.2	4.4	3.7	1.4	5.3	3.0	8.5	5.3	8.2	5.4
Zone 4 - Waterloo City	4.4	1.9	**	**	5.4	1.6	4.2	1.8	3.5	2.9
Zone 5 - Cambridge City	4.6	2.0	11.4	4.7	4.6	1.7	4.4	2.0	4.5	1.6
Zone 6 - Two Townships	**	**	20.6	0.0	**	**	**	**	N/A	N/A
Kitchener CMA	6.3	3.5	4.8	2.1	5.2	2.6	6.9	4.0	6.3	4.1

TABLE 6: APARTMENT RENTS

Average Rents by Zone for Private 3+ Unit Buildings (\$) Kitchener CMA										
Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Kitchener (East)	720	736	552	575	640	649	751	768	897	935
Zone 2 - Kitchener (Central)	692	712	473	**	631	643	776	776	**	**
Zone 3 - Kitchener (West)	706	721	**	**	645	660	753	761	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	711	727	520	547	640	651	755	768	914	959
Zone 4 - Waterloo City	781	800	**	**	688	675	794	808	1,066	1,160
Zone 5 - Cambridge City	675	680	**	499	622	624	702	703	**	776
Zone 6 - Two Townships	**	**	521	537	**	**	**	**	N/A	N/A
Kitchener CMA	719	734	517	541	646	651	754	765	943	990

TABLE 7: APARTMENT RENTS

Average Apartment Rents by Structure Year of Completion and Bedroom Type (\$) Kitchener CMA										
Completion Year	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
No Date Available	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	N/A	N/A	N/A
Pre 1940	539	579	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 - 1959	601	611	462	**	538	552	659	657	**	**
1960 - 1974	714	721	519	529	649	649	742	752	938	932
1975 - 1984	772	787	607	629	684	699	804	813	946	989
1985 - 1994	**	762	**	**	**	678	**	812	**	**
After 1995	N/A	1,440	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,179	N/A	**
Total	719	734	517	541	646	651	754	765	943	990

TABLE 8: APARTMENT RENTS

Average Apartment Rents by Structure Size and Bedroom Type (\$) Kitchener CMA										
No. of Rental Units in the Building	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	652	690	**	**	555	558	670	686	**	**
6 - 19 Units	644	661	462	464	585	586	681	698	881	980
20 - 49 Units	681	696	504	513	611	626	715	731	861	826
50 - 99 Units	762	783	549	556	687	695	792	813	968	993
100+ Units	802	807	**	628	715	716	843	844	994	1,019
All Sizes	719	734	517	541	646	651	754	765	943	990

TABLE 9: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy Rates by Rent Range (%) Kitchener CMA										
Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
< \$350	**	**	**	**	**	**	**	N/U	**	N/U
\$350 - \$399	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U	N/U
\$400 - \$449	3.3	1.2	6.3	**	**	**	**	**	N/U	**
\$450 - \$499	1.2	0.9	3.6	0.0	0.0	0.8	**	**	**	**
\$500 - \$549	1.0	2.6	2.0	3.5	0.8	2.5	**	**	**	**
\$550 - \$599	2.6	2.2	2.1	4.3	3.2	2.5	0.7	0.7	**	**
\$600 - \$649	2.4	3.9	**	**	3.5	5.1	0.2	2.1	**	**
\$650 - \$699	3.4	3.3	**	**	4.0	3.8	2.9	3.2	**	**
\$700 - \$749	3.9	3.7	**	**	2.2	0.8	4.9	4.7	**	**
\$750 - \$799	3.9	6.2	**	N/U	3.6	3.4	3.9	7.3	**	**
\$800 - \$849	3.0	4.5	N/U	**	**	**	3.4	4.1	0.6	6.3
\$850 +	4.7	4.1	N/U	N/U	**	**	4.9	3.6	4.0	5.2

TABLE 10: ROW-HOUSING VACANCY RATES

Row Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type (%) Kitchener CMA										
Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Kitchener (East)	3.9	4.0	N/U	N/U	**	**	6.0	6.0	3.1	3.0
Zone 2 - Kitchener (Central)	0.0	1.4	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 3 - Kitchener (West)	1.8	**	N/U	N/U	**	N/U	**	**	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	3.3	3.5	**	**	**	**	4.8	5.3	2.6	2.6
Zone 4 - Waterloo City	3.3	**	N/U	**	**	**	3.8	**	3.2	**
Zone 5 - Cambridge City	3.5	2.9	N/U	N/U	**	**	2.3	1.4	6.9	6.6
Zone 6 - Two Townships	0.0	**	N/U	N/U	**	**	0.0	**	**	**
Kitchener CMA	3.3	3.7	**	**	1.5	**	3.5	3.1	3.3	4.3

TABLE 11: ROW HOUSING VACANCY RATES

Row Unit Universe and Vacancies by Zone Kitchener CMA										
Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Kitchener (East)	49	1,201	N/U	N/U	**	**	28	458	21	704
Zone 2 - Kitchener (Central)	1	74	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 3 - Kitchener (West)	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zones 1-3 Kitchener City	54	1,543	**	**	**	**	30	570	24	929
Zone 4 - Waterloo City	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Cambridge City	21	725	N/U	N/U	**	**	7	508	14	211
Zone 6 - Two Townships	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Kitchener CMA	118	3,218	**	**	**	**	43	1,403	75	1,745

TABLE 12: ROW HOUSING RENTS

Row Average Rents by Zone and Bedroom Type Kitchener CMA										
Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zones 1-3 Kitchener City	865	847	**	**	**	**	**	**	861	857
Zone 4 - Waterloo City	**	**	N/U	N/A	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Cambridge City	678	686	N/U	N/U	**	**	651	659	749	**
Zone 6 - Two Townships	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Kitchener CMA	839	831	**	**	**	**	781	778	896	889

© 2004 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of

Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analysis and

opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.





APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Kitchener

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Faits saillants

Le marché locatif est détendu

- Les bas taux hypothécaires et la forte croissance de l'emploi ont incité à l'accession à la propriété.
- L'offre de logements locatifs dans la RMR s'est intensifiée cette année.
- La multiplication des ménages locataires accédant à la propriété et l'accroissement de l'offre de logements locatifs ont fait monter les taux d'inoccupation en 2004.
- Les taux d'inoccupation étant élevés, les hausses de loyers ont été plus faibles que l'inflation.
- Les taux d'inoccupation ne devraient diminuer que légèrement en 2005, car les augmentations de loyers seront minimes.

Taux d'inoccupation en hausse, loyers réels en baisse

Taux d'inoccupation irréguliers

La demande de logements locatifs dans la RMR de Kitchener a faibli en 2004. De 3,2 % l'an dernier, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs est monté à 3,5 %.

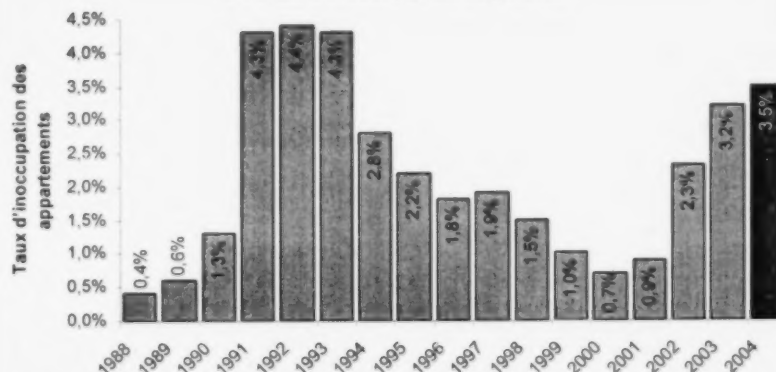
Les niveaux d'inoccupation différaient considérablement à l'intérieur de la région métropolitaine. La demande de logements locatifs est restée assez vive dans la ville de Waterloo et le Nord de Kitchener. Cela n'a rien d'étonnant, puisque les étudiants post-secondaires préfèrent les logements de ce secteur vu la proximité du collège et des deux universités de la région.

ENQUÊTE ANNUELLE
D'OCTOBRE 2004

SOMMAIRE

- 1 Faits saillants : le marché locatif est détendu
- 1 Taux d'inoccupation en hausse, loyers réels en baisse
- 1 Taux d'inoccupation irréguliers
- 2 Le loyer réel moyen recule sous l'effet des taux d'inoccupation
- 2 Le taux de disponibilité des logements est aussi préoccupant
- 3 La RMR de Kitchener présente un taux d'inoccupation supérieur à la moyenne nationale
- 4 L'offre et la demande
- 4 Le vil marché des propriétés a maintenu la demande d'unités locatives à de faibles niveaux
- 4 La construction de logements locatifs neufs a aussi influé sur le taux d'inoccupation
- 4 Perspectives du marché locatif en 2005
- 5-8 Tableaux statistiques

Le taux d'inoccupation augmente



Source : SCHL

Jason Mercer

SCHL, Analyse de marché

Tel. : (416) 218-3410 Téléc. : (416) 218-3314

j Mercer@cmhc-schl.gc.ca www.schl.ca

Canada

Les taux d'inoccupation présentait aussi des différences notables selon la taille des unités locatives (c'est-à-dire le nombre de chambres). Ceux des appartements de deux et de trois chambres et plus, qui s'élevaient respectivement à 4 et 4,1 %, étaient de loin supérieurs aux moyennes calculées pour l'univers des appartements et pour l'ensemble du marché locatif. De même, le taux d'inoccupation des maisons en rangée dépassait la moyenne du marché. En particulier, celui des maisons de trois chambres et plus la surpassait de beaucoup, à 4,3 %.





APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Kitchener

Faits saillants

Le marché locatif est détendu

- Les bas taux hypothécaires et la forte croissance de l'emploi ont incité à l'accession à la propriété.
- L'offre de logements locatifs dans la RMR s'est intensifiée cette année.
- La multiplication des ménages locataires accédant à la propriété et l'accroissement de l'offre de logements locatifs ont fait monter les taux d'inoccupation en 2004.
- Les taux d'inoccupation étant élevés, les hausses de loyers ont été plus faibles que l'inflation.
- Les taux d'inoccupation ne devraient diminuer que légèrement en 2005, car les augmentations de loyers seront minimales.

Taux d'inoccupation en hausse, loyers réels en baisse

Taux d'inoccupation irréguliers

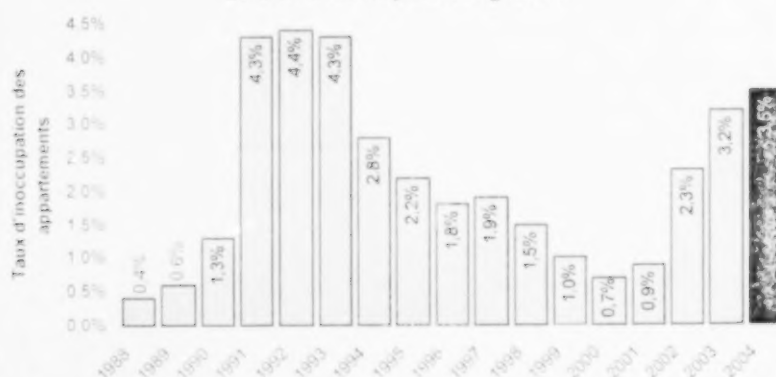
La demande de logements locatifs dans la RMR de Kitchener a faibli en 2004. De 3,2 % l'an dernier, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs est monté à 3,5 %.

Les niveaux d'inoccupation différaient considérablement à l'intérieur de la région métropolitaine. La demande de logements locatifs est restée assez vive dans la ville de Waterloo et le Nord de Kitchener. Cela n'a rien d'étonnant, puisque les étudiants post-secondaires préfèrent les logements de ce secteur vu la proximité du collège et des deux universités de la région.

ENQUÊTE ANNUELLE
D'OCTOBRE 2004

- 1 Faits saillants : le marché locatif est détendu
- 1 Taux d'inoccupation en hausse, loyers réels en baisse
- 1 Taux d'inoccupation irréguliers
- 2 Le loyer réel moyen recule sous l'effet des taux d'inoccupation
- 2 Le taux de disponibilité des logements est aussi préoccupant
- 3 La RMR de Kitchener présente un taux d'inoccupation supérieur à la moyenne nationale
- 4 L'offre et la demande
- 4 Le vil marché des propriétés a maintenu la demande d'unités locatives à de faibles niveaux
- 4 La construction de logements locatifs neufs a aussi influé sur le taux d'inoccupation
- 4 Perspectives du marché locatif en 2005
- 5-8 Tableaux statistiques

Le taux d'inoccupation augmente



Source : SCHL

Jason Mercer

SCHL, Analyse de marché

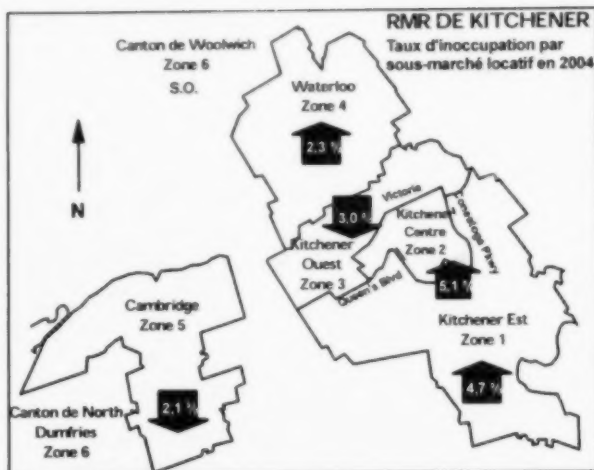
Tél. : (416) 218-3410 Téléc. : (416) 218-3314

jmercerc@cmhc-schl.gc.ca www.schl.ca

Canada

Les taux d'inoccupation présentaient aussi des différences notables selon la taille des unités locatives (c'est-à-dire le nombre de chambres). Ceux des appartements de deux et de trois chambres et plus, qui s'élevaient respectivement à 4 et 4,1 %, étaient de loin supérieurs aux moyennes calculées pour l'univers des appartements et pour l'ensemble du marché locatif. De même, le taux d'inoccupation des maisons en rangée dépassait la moyenne du marché. En particulier celui des maisons de trois chambres et plus la surpassait de beaucoup, à 4,3 %.





Il n'est pas surprenant que les taux soient supérieurs à la moyenne dans le cas des grands logements qui se louent plus cher, car les loyers sont souvent comparables aux paiements mensuels relatifs à la possession de maisons de taille semblable. Le mouvement d'accession à la propriété a donc probablement été plus accentué chez les locataires de tels logements.

Le loyer réel moyen recule sous l'effet des taux d'inoccupation

Les unités vacantes étant plus nombreuses en 2004, les ménages à la recherche d'un logement locatif avaient du choix. Comme on compte plus de logements disponibles que de locataires pour les occuper, les propriétaires et gestionnaires d'immeubles se sont livrés une concurrence féroce.

Cette concurrence a eu pour principal effet de ralentir la progression des loyers du marché. Avec l'ascension des taux d'inoccupation en 2002 et en 2003, le taux d'augmentation du loyer moyen a chuté. De 3,9 % en 2002, il est tombé à 0,5 % l'an dernier. En 2004, le loyer moyen des unités de deux chambres s'est accru de 1,5 % et atteint 765 \$.

À première vue, les hausses de loyers observées dans le secteur de Kitchener semblent fortes, vu le relèvement des taux d'inoccupation. Toutefois, il importe de noter que ces hausses ont été plus modérées que l'inflation. En octobre 2004,

l'indice des prix à la consommation (IPC) affichait un gain de 2,3 %. C'est 0,8 point de plus que le taux de croissance du loyer moyen.

Autrement dit, les charges d'exploitation des immeubles locatifs (entretien, services publics, etc.) ont progressé plus rapidement que les produits. Par

conséquent, le revenu des propriétaires-bailleurs a diminué dans bien des cas.

De nombreux gestionnaires immobiliers ont cherché à obtenir des loyers plus élevés afin de compenser au moins en partie l'alourdissement des charges d'exploitation, mais l'effet de ces majorations a souvent été atténué par la décision d'offrir, par exemple, un mois de loyer gratuit. Les propriétaires d'immeubles qui ont fait des offres incitatives de ce genre ont vu leurs produits d'exploitation perdre du terrain par rapport aux dépenses, car le loyer réel s'est en fait replié.

En somme, les loyers moyens dans la région de Kitchener ont augmenté en chiffres nominaux (non corrigés en fonction de l'inflation). Cependant, compte tenu de certains facteurs tels que l'inflation relativement plus

forte et la pression concurrentielle de faire des offres incitatives, les recettes d'exploitation ont en moyenne régressé en chiffres réels (corrigés en fonction de l'inflation).

Le taux de disponibilité des logements est élevé

Une nouvelle mesure, appelée « taux de disponibilité » a été introduite cette année à titre d'essai dans l'Enquête sur les logements locatifs.

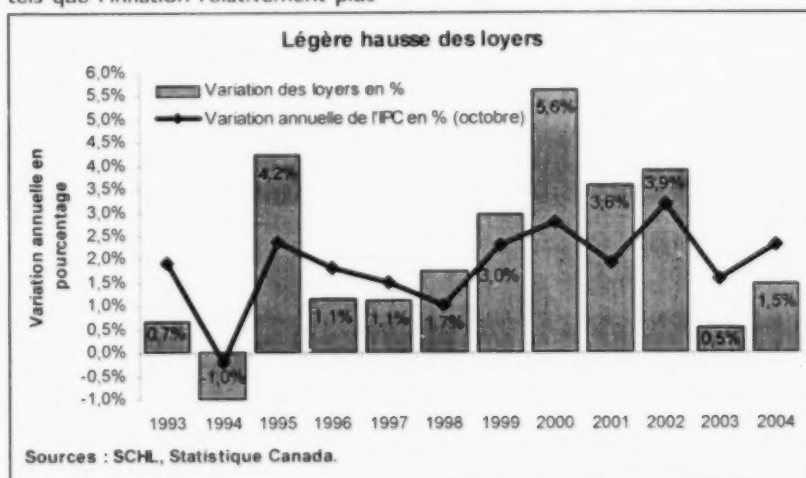
Le taux de disponibilité correspond à la proportion de logements qui sont soit vacants, soit occupés par un locataire ayant envoyé ou reçu un avis de déménagement, mais non reloués.

Voici les principales situations qui font qu'un logement devient disponible ou cesse de l'être :

- un ménage locataire accède à la propriété;
- un nouveau ménage entre sur le marché locatif, soit parce qu'il vient de se former, soit parce qu'il arrive de l'extérieur;
- un ménage locataire envoie un avis de déménagement pour pouvoir bénéficier d'un loyer plus bas ou de mesures incitatives offertes sur le marché.

Le mouvement des ménages sur le marché locatif peut laisser entrevoir une augmentation de coûts pour les propriétaires d'immeubles, *mais aussi* une amélioration de l'abordabilité pour les locataires.

Du point de vue de la propriété, le nombre total de logements



disponibles peut servir à mesurer le maximum des pertes de revenu potentielles sur le marché locatif à une époque donnée. Ce plafond serait hypothétiquement atteint si aucune de ces unités (vacantes ou près de l'être) ne trouvait preneur.

Bien qu'une situation aussi extrême ne se produirait jamais, chaque logement disponible (reloué ou non) entraîne des frais supplémentaires. Sur le marché d'aujourd'hui, quand un logement devient disponible, le propriétaire ou le gestionnaire de l'immeuble doit dépenser pour des améliorations et des annonces publicitaires. Il doit peut-être même assumer des pertes causées par des réductions de loyers ou des mesures incitatives offertes pour louer les logements actuellement ou bientôt vacants. Lorsque les pertes de revenus potentielles et les pressions concurrentielles connexes finissent par donner lieu à des réductions de loyers et à des offres incitatives, le marché locatif devient alors plus abordable pour bien des locataires.

Les taux de disponibilité dans les différents sous-marchés locatifs de Kitchener suivent de près l'évolution des taux d'inoccupation. La ville de Kitchener (zones d'enquête 1 à 3) a affiché les plus hauts taux d'inoccupation et de disponibilité. La ville de Waterloo (zone 4) a au contraire récolté les plus bas, probablement en raison de la forte demande suscitée par l'afflux constant d'étudiants post-secondaires.

La RMR de Kitchener présente un taux d'inoccupation supérieur à la moyenne nationale

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,3 % un an auparavant.

L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées, et l'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs.

En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à la progression des taux d'inoccupation. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait croître l'offre dans certains centres.

Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans

21 des 28 principaux centres urbains du Canada. Les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (8,8 %), Saskatoon, Saint John (N.-B.), Edmonton, Saguenay et Thunder Bay, et les plus bas, à Victoria (0,6 %), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières et Vancouver.

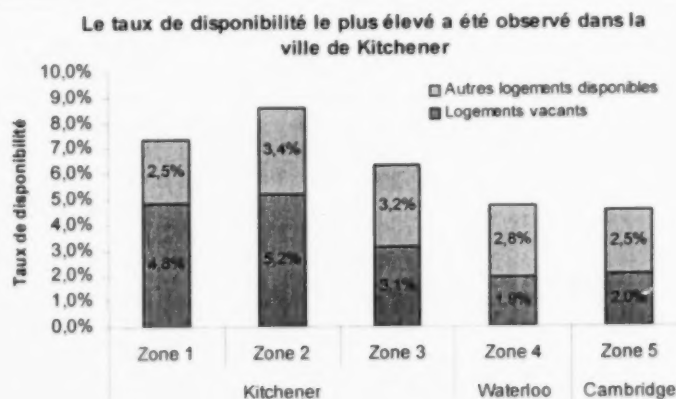
Même si les taux d'inoccupation ont monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages doivent déménager dans un logement plus abordable ou obtenir de l'aide pour réduire leurs frais de logement mensuels. Dans certains cas, toutefois, il n'y a pas suffisamment de logements vacants pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; il arrive par exemple que certains doivent vivre dans une habitation surpeuplée. Par conséquent, la nécessité de produire des logements abordables persiste.

Le taux d'inoccupation relevé dans la région de Kitchener, soit 3,5 %, dépasse de loin la moyenne nationale et ressemble aux taux enregistrés dans bien des centres du Sud-Ouest de l'Ontario.

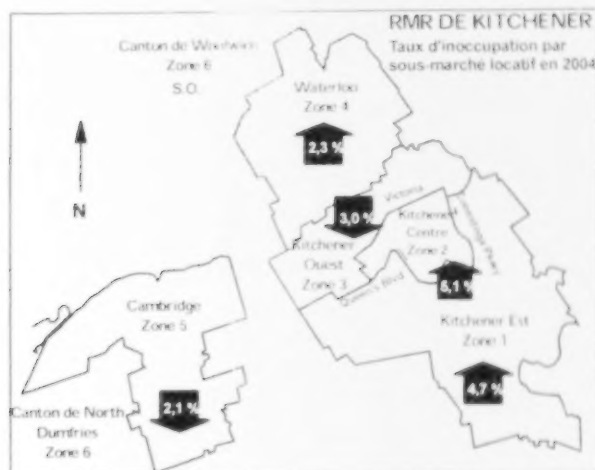
Taux d'inoccupation (%) des appartements dans les régions métropolitaines de recensement (RMR)

Région	2003	2004
Windsor	4.3	8.8
Saskatoon	4.5	6.3
Saint John	5.2	5.0
Saguenay	5.2	5.3
Edmonton	3.4	5.3
Thunder Bay	3.3	5
Calgary	4.4	4.3
Toronto	3.8	4.3
Charlottetown	3.5	4.2
Ottawa	2.9	3.9
London	2.1	3.7
Kitchener	3.2	3.5
Hamilton	3	3.4
Oshawa	2.9	3.4
St. John's	2	3.1
Halifax	2.3	2.9
Abbotsford	2.5	2.8
Regina	2.1	2.7
St. Catharines-Niagara	2.7	2.6
Grand Sudbury	3.8	2.6
Kingston	1.9	2.4
Hull	1.2	2.1
Montréal	1	1.5
Vancouver	2	1.3
Trois-Rivières	1.5	1.2
Québec	0.5	1.1
Winnipeg	1.3	1.1
Sherbrooke	0.7	0.9
Victoria	1.1	0.6
Toutes les RMR du Canada	2.2	2.7

Source : SCHL



Source : SCHL



Il n'est pas surprenant que les taux soient supérieurs à la moyenne dans le cas des grands logements qui se louent plus cher, car les loyers sont souvent comparables aux paiements mensuels relatifs à la possession de maisons de taille semblable. Le mouvement d'accès à la propriété a donc probablement été plus accentué chez les locataires de tels logements.

Le loyer réel moyen recule sous l'effet des taux d'inoccupation

Les unités vacantes étant plus nombreuses en 2004, les ménages à la recherche d'un logement locatif avaient du choix. Comme on compte plus de logements disponibles que de locataires pour les occuper, les propriétaires et gestionnaires d'immeubles se sont livrés une concurrence féroce.

Cette concurrence a eu pour principal effet de ralentir la progression des loyers du marché. Avec l'ascension des taux d'inoccupation en 2002 et en 2003, le taux d'augmentation du loyer moyen a chuté. De 3,9 % en 2002, il est tombé à 0,5 % l'an dernier. En 2004, le loyer moyen des unités de deux chambres s'est accru de 1,5 % et atteint 765 \$.

À première vue, les hausses de loyers observées dans le secteur de Kitchener semblent fortes, vu le relèvement des taux d'inoccupation. Toutefois, il importe de noter que ces hausses ont été plus modérées que l'inflation. En octobre 2004,

l'indice des prix à la consommation (IPC) affichait un gain de 2,3 %. C'est 0,8 point de plus que le taux de croissance du loyer moyen. Autrement dit, les charges d'exploitation des immeubles locatifs (entretien, services publics, etc.) ont progressé plus rapidement que les produits. Par

conséquent, le revenu des propriétaires-bailleurs a diminué dans bien des cas.

De nombreux gestionnaires immobiliers ont cherché à obtenir des loyers plus élevés afin de compenser au moins en partie l'alourdissement des charges d'exploitation, mais l'effet de ces majorations a souvent été atténué par la décision d'offrir, par exemple, un mois de loyer gratuit. Les propriétaires d'immeubles qui ont fait des offres incitatives de ce genre ont vu leurs produits d'exploitation perdre du terrain par rapport aux dépenses, car le loyer réel s'est en fait replié.

En somme, les loyers moyens dans la région de Kitchener ont augmenté en chiffres nominaux (non corrigés en fonction de l'inflation). Cependant, compte tenu de certains facteurs tels que l'inflation relativement plus

forte et la pression concurrentielle de faire des offres incitatives, les recettes d'exploitation ont en moyenne régressé en chiffres réels (corrigés en fonction de l'inflation).

Le taux de disponibilité des logements est élevé

Une nouvelle mesure, appelée « taux de disponibilité », a été introduite cette année à titre d'essai dans l'Enquête sur les logements locatifs.

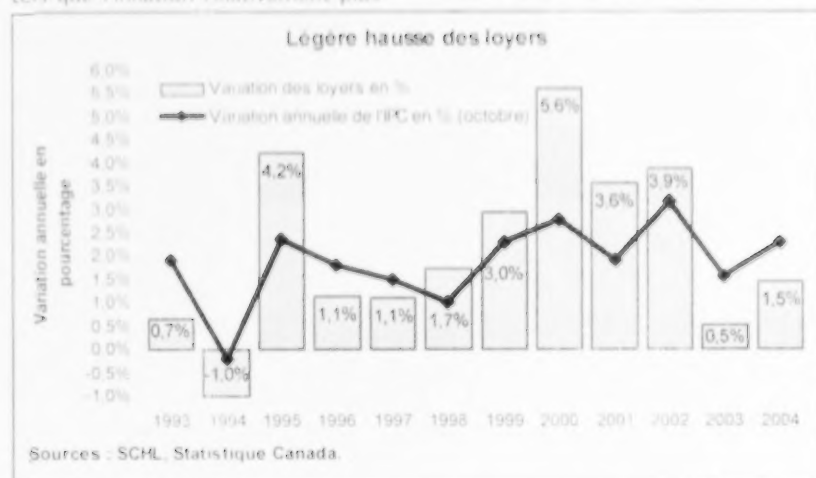
Le taux de disponibilité correspond à la proportion de logements qui sont soit vacants, soit occupés par un locataire ayant envoyé ou reçu un avis de déménagement, mais non reliés.

Voici les principales situations qui font qu'un logement devient disponible ou cesse de l'être :

- un ménage locataire accède à la propriété;
- un nouveau ménage entre sur le marché locatif, soit parce qu'il vient de se former, soit parce qu'il arrive de l'extérieur;
- un ménage locataire envoie un avis de déménagement pour pouvoir bénéficier d'un loyer plus bas ou de mesures incitatives offertes sur le marché.

Le mouvement des ménages sur le marché locatif peut laisser entrevoir une augmentation de coûts pour les propriétaires d'immeubles, mais aussi une amélioration de l'abordabilité pour les locataires.

Du point de vue de la propriété, le nombre total de logements



disponibles peut servir à mesurer le maximum des pertes de revenu potentielles sur le marché locatif à une époque donnée. Ce plafond serait hypothétiquement atteint si aucune de ces unités (vacantes ou près de l'être) ne trouvait preneur. Bien qu'une situation aussi extrême ne se produirait jamais, chaque logement disponible (reloue ou non) entraîne des frais supplémentaires. Sur le marché d'aujourd'hui, quand un logement devient disponible, le propriétaire ou le gestionnaire de l'immeuble doit dépenser pour des améliorations et des annonces publicitaires. Il doit peut-être même assumer des pertes causées par des réductions de loyers ou des mesures incitatives offertes pour louer les logements actuellement ou bientôt vacants. Lorsque les pertes de revenus potentielles et les pressions concurrentielles connexes finissent par donner lieu à des réductions de loyers et à des offres incitatives, le marché locatif devient alors plus abordable pour bien des locataires. Les taux de disponibilité dans les différents sous-marchés locatifs de Kitchener suivent de près l'évolution des taux d'inoccupation. La ville de Kitchener (zones d'enquête 1 à 3) a affichée les plus hauts taux d'inoccupation et de disponibilité. La ville de Waterloo (zone 4) a au contraire récolté les plus bas, probablement en raison de la forte demande suscitée par l'afflux constant d'étudiants post-secondaires.

La RMR de Kitchener présente un taux d'inoccupation supérieur à la moyenne nationale

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,3 % un an auparavant.

L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées, et l'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs.

En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à la progression des taux d'inoccupation. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait croître l'offre dans certains centres.

Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans

21 des 28 principaux centres urbains du Canada. Les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (8,8 %), Saskatoon, Saint John (N.-B.), Edmonton, Saguenay et Thunder Bay, et les plus bas, à Victoria (0,6 %), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières et Vancouver.

Même si les taux d'inoccupation ont monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages doivent déménager dans un logement plus abordable ou obtenir de l'aide pour réduire leurs frais de logement mensuels. Dans certains cas, toutefois, il n'y a pas suffisamment de logements vacants pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; il arrive par exemple que certains doivent vivre dans une habitation surpeuplée. Par conséquent, la nécessité de produire des logements abordables persiste.

Le taux d'inoccupation relevé dans la région de Kitchener, soit 3,5 %, dépasse de loin la moyenne nationale et ressemble aux taux enregistrés dans bien des centres du Sud-Ouest de l'Ontario.

Taux d'inoccupation (%) des appartements dans les régions métropolitaines de recensement (RMR)

Région	2003	2004
Windsor	4,3	8,8
Saskatoon	4,5	6,3
Saint John	5,2	5,6
Saguenay	6,2	6,3
Edmonton	5,4	5,3
Thunder Bay	3,3	5,5
Calgary	4,4	4,3
Toronto	3,8	4,3
Charlottetown	3,5	4,2
Ottawa	2,9	3,9
London	2,1	3,7
Kitchener	3,2	3,5
Hamilton	3	3,4
Oshawa	2,9	3,4
St. John's	2	3,1
Regina	2,3	2,8
Abbotsford	2,5	2,8
Regina	2,1	2,7
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6
Grand Sudbury	3,6	2,6
Kingston	1,9	2,4
Halifax	1,2	2,1
Montréal	1	1,5
Vancouver	0	1,3
Trois-Rivières	1,5	1,2
Québec	0,5	1,1
Winnipeg	1,2	1,1
Sherbrooke	0,7	0,9
Victoria	0,1	0,6
Toutes les RMR du Canada	2,3	2,7

Source : SCHL

Le taux de disponibilité le plus élevé a été observé dans la ville de Kitchener



Source : SCHL

L'offre et la demande

Le vif marché des propriétés a maintenu la demande d'unités locatives à de faibles niveaux

Deux grands facteurs influent sur la demande de logements locatifs : la croissance de l'emploi et les taux d'intérêt.

Le taux de croissance de l'emploi agit directement sur la demande d'habitations, tant sur le marché locatif que sur le marché des logements pour propriétaire-occupant. L'emploi dans la RMR de Kitchener a fortement augmenté au cours des 15 dernières années. De 1988 à 2003, il a cru en moyenne de 1,7 % par année, soit dans une proportion supérieure au taux de croissance observé en Ontario. Cette tendance à la hausse s'est maintenue au troisième trimestre, et elle devrait se poursuivre tout au long de 2005. Selon les prévisions, le nombre total d'emplois atteindra presque 240 000 cette année (+1,6 %), puis 246 000 l'an prochain (+2,6 %).

Les coûts d'emprunt – déterminés par les taux d'intérêt et, par extension, par les taux hypothécaires – ont une grande incidence sur la demande de logements pour propriétaire-occupant. En 2004, les taux hypothécaires sont descendus à des creux historiques. Par conséquent, la mensualité hypothécaire (principal et intérêt) réelle (corrigée en fonction de l'inflation) moyenne s'est également rapprochée de ses plus bas niveaux.

Depuis le début de l'année, les paiements mensuels se situent en moyenne à 955 \$, d'après le prix de

revente moyen et le taux à trois ans des prêts hypothécaires à taux fixe. Ce montant est d'environ 125 \$ plus élevé que le loyer moyen des maisons en rangée.

Étant donné l'abordabilité des frais de possession et la vigueur du marché de l'emploi dans la région, il n'est pas étonnant qu'une part importante de la population locale ait été disposée à acheter une habitation neuve ou existante au cours de la dernière année. Les ventes de logements existants devraient atteindre un niveau record cette année (5 800), et les mises en chantier devraient se chiffrer à environ 3 730 – nombre de moins de 10 % inférieur au sommet de 2002, qui n'avait pas été égalé depuis 13 ans.

La tendance ascendante qu'a suivie le taux d'inoccupation au cours des trois dernières années donne à penser que la demande de logements locatifs est en grande partie alimentée par des ménages locataires qui finissent par accéder à la propriété.

La construction de logements locatifs neufs a aussi influé sur le taux d'inoccupation

Le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires s'est accompagné d'un bond des achevements d'habitations locatives dans la RMR de Kitchener. Entre janvier et octobre, 1 164 appartements et logements en rangée ont été achevés, et 646 autres étaient en construction à la fin d'octobre.

Bien que certaines de ces unités aient trouvé preneur parmi les

étudiants et autres migrants internes, ces logements neufs ont grandement contribué à l'accroissement des taux d'inoccupation dans la région.

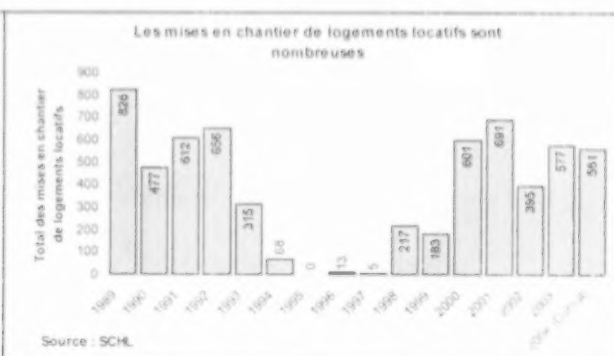
Perspectives du marché locatif en 2005

Le marché locatif devrait se resserrer quelque peu en 2005 dans la RMR de Kitchener, à cause du renchérissement continu des habitations neuves et existantes. Aux hausses de prix s'ajouteront celles des taux hypothécaires, qui perdureront jusqu'à la fin de 2005. Résultat : la mensualité hypothécaire moyenne grimpera à 1 075 \$, ce qui représente 120 \$ de plus que l'an dernier.

En raison du coût croissant de la propriété, quelques ménages reporteront leur décision d'acheter et continueront de s'en remettre au marché locatif pour se loger.

La demande accrue de logements locatifs réduira le nombre d'unités vacantes l'an prochain. À noter toutefois que l'offre de logements locatifs prendra de l'expansion au cours des deux prochaines années, ce qui atténuera l'effet de la demande, du moins en partie.

Compte tenu de ces facteurs influant sur l'offre et la demande, le taux d'inoccupation moyen fléchira quelque peu pour se fixer à 3,2 %, soit à peu près au même niveau qu'en 2003, alors que le loyer moyen des appartements de deux chambres augmentera au même rythme qu'en 2004 (d'environ 1,5 %), pour atteindre quelque 777 \$.



L'offre et la demande

Le vif marché des propriétés a maintenu la demande d'unités locatives à de faibles niveaux

Deux grands facteurs influent sur la demande de logements locatifs : la croissance de l'emploi et les taux d'intérêt.

Le taux de croissance de l'emploi agit directement sur la demande d'habitations, tant sur le marché locatif que sur le marché des logements pour propriétaire-occupant. L'emploi dans la RMR de Kitchener a fortement augmenté au cours des 15 dernières années. De 1988 à 2003, il a crû en moyenne de 1,7 % par année, soit dans une proportion supérieure au taux de croissance observé en Ontario. Cette tendance à la hausse s'est maintenue au troisième trimestre, et elle devrait se poursuivre tout au long de 2005. Selon les prévisions, le nombre total d'emplois atteindra presque 240 000 cette année (+1,6 %), puis 246 000 l'an prochain (+2,6 %).

Les coûts d'emprunt – déterminés par les taux d'intérêt et, par extension, par les taux hypothécaires – ont une grande incidence sur la demande de logements pour propriétaire-occupant. En 2004, les taux hypothécaires sont descendus à des creux historiques. Par conséquent, la mensualité hypothécaire (principal et intérêt) réelle (corrigée en fonction de l'inflation) moyenne s'est également rapprochée de ses plus bas niveaux.

Depuis le début de l'année, les paiements mensuels se situent en moyenne à 955 \$, d'après le prix de

revente moyen et le taux à trois ans des prêts hypothécaires à taux fixe. Ce montant est d'environ 125 \$ plus élevé que le loyer moyen des maisons en rangée.

Étant donné l'abordabilité des frais de possession et la vigueur du marché de l'emploi dans la région, il n'est pas étonnant qu'une part importante de la population locale ait été disposée à acheter une habitation neuve ou existante au cours de la dernière année. Les ventes de logements existants devraient atteindre un niveau record cette année (5 800), et les mises en chantier devraient se chiffrer à environ 3 730 – nombre de moins de 10 % inférieur au sommet de 2002, qui n'avait pas été égalé depuis 13 ans.

La tendance ascendante qu'a suivie le taux d'inoccupation au cours des trois dernières années donne à penser que la demande de logements locatifs est en grande partie alimentée par des ménages locataires qui finissent par accéder à la propriété.

La construction de logements locatifs neufs a aussi influé sur le taux d'inoccupation

Le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires s'est accompagné d'un bond des achèvements d'habitations locatives dans la RMR de Kitchener. Entre janvier et octobre, 1 164 appartements et logements en rangée ont été achevés, et 646 autres étaient en construction à la fin d'octobre.

Bien que certaines de ces unités aient trouvé preneur parmi les

étudiants et autres migrants internes, ces logements neufs ont grandement contribué à l'accroissement des taux d'inoccupation dans la région.

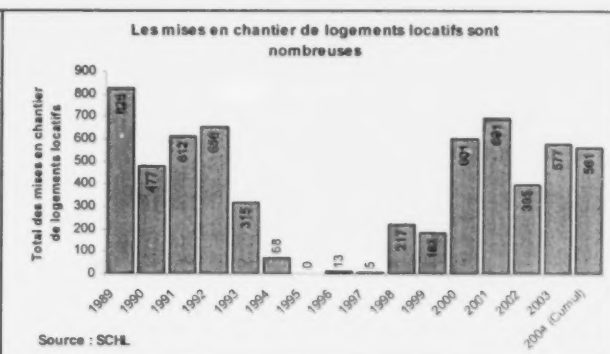
Perspectives du marché locatif en 2005

Le marché locatif devrait se resserrer quelque peu en 2005 dans la RMR de Kitchener, à cause du renchérissement continu des habitations neuves et existantes. Aux hausses de prix s'ajouteront celles des taux hypothécaires, qui perdureront jusqu'à la fin de 2005. Résultat : la mensualité hypothécaire moyenne grimpera à 1 075 \$, ce qui représente 120 \$ de plus que l'an dernier.

En raison du coût croissant de la propriété, quelques ménages reporteront leur décision d'acheter et continueront de s'en remettre au marché locatif pour se loger.

La demande accrue de logements locatifs réduira le nombre d'unités vacantes l'an prochain. À noter toutefois que l'offre de logements locatifs prendra de l'expansion au cours des deux prochaines années, ce qui atténuera l'effet de la demande, du moins en partie.

Compte tenu de ces facteurs influant sur l'offre et la demande, le taux d'inoccupation moyen fléchira quelque peu pour se fixer à 3,2 %, soit à peu près au même niveau qu'en 2003, alors que le loyer moyen des appartements de deux chambres augmentera au même rythme qu'en 2004 (d'environ 1,5 %), pour atteindre quelque 777 \$.



MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones d'enquête

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies ci-dessous et illustrées à la page 2.

Zone 1 – Kitchener Est : ch. Highland Ouest, rue Mill, av. Victoria (nord), limite de N. Dumfries (ch. New Dundee) (sud), canton de Woolwich (Grand River), Cambridge, route 401 (est), ch. Trussler (ouest)

Zone 2 – Kitchener Centre : av. Victoria (nord), ch. Highland Ouest, rue Mill (sud), prom. Conestoga (est), av. Lawrence (ouest)

Zone 3 – Kitchener Ouest : limite de la ville de Waterloo (nord), ch. Highland Ouest, rue Mill, av. Victoria (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), ligne Wilmot/limite du canton de Wilmot (Ouest)

Zone 4 – Waterloo : limite du canton de Woolwich (nord), limite de la ville de Kitchener (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), ligne Wilmot (ouest)

Zone 5 – Cambridge : limite du canton de Woolwich (nord), limite du canton de N. Dumfries (sud), ch. Town Line (canton de N. Dumfries, canton de Puslinch) (est), limite de la ville de Kitchener (ouest)

Zone 6 – Woolwich : ville de Waterloo, limite de la ville de Cambridge (sud), canton de Puslinch (est), route régionale 16, ville de Waterloo, ville de Kitchener (ouest)

Zone 6 – N. Dumfries : ville de Kitchener (nord), limite de la ville de Cambridge (est), ch. Trussler (ouest)

TABLEAU 1 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon la zone - Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Kitchener Est	4,1	4,8	0,4	0,0	3,6	3,6	4,7	5,5	3,2	5,8
Zone 2 - Kitchener Centre	4,2	5,2	6,4	4,2	4,0	3,7	4,0	6,3 **	**	
Zone 3 - Kitchener Ouest	3,3	3,1	2,5	1,2	2,7	1,7	3,9	4,4	**	**
Zones 1-3 - Ville de Kitchener	3,9	4,4	2,9	1,4	3,4	3,0	4,4	5,3	3,1	5,4
Zone 4 - Ville de Waterloo	1,6	1,9	**	**	1,4	1,6	1,4	1,8	4,4	2,9
Zone 5 - Ville de Cambridge	2,6	2,0	1,8	4,7	3,4	1,7	1,9	2,0	4,5	1,6
Zone 6 - Deux cantons	1,8 **		0,0	0,0 **	**	**	**		S.O.	S.O.
RMR de Kitchener	3,2	3,5	2,5	2,1	3,0	2,6	3,4	4,0	3,7	4,1

TABLEAU 2 : APPARTEMENTS

Univers des appartements et nombre d'appartements vacants selon la zone Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements - RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Kitchener Est	449	9 385	0	237	102	2 844	312	5 703	35	601
Zone 2 - Kitchener Centre	167	3 191	5	127	49	1 332	104	1 658 **	**	
Zone 3 - Kitchener Ouest	157	5 018	2	191	32	1 884	123	2 807	**	**
Zones 1-3 - Ville de Kitchener	772	17 593	8	555	183	6 060	538	10 167	44	811
Zone 4 - Ville de Waterloo	100	5 314	**	**	21	1 327	64	3 519	12	403
Zone 5 - Ville de Cambridge	86	4 354	4	84	22	1 280	57	2 797	3	192
Zone 6 - Deux cantons	**	**	0	6 **	**	**	**	**	0	0
RMR de Kitchener	963	27 417	15	711	227	8 722	663	16 578	58	1 406

TABLEAU 3 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kitchener										
Année d'achèvement	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Date non disponible	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Avant 1940	5,5	5,6	**	** **	**	**	**	**	**	**
De 1940 à 1959	4,0	2,6	5,6	**	3,6	3,3	4,2	2,1	**	**
De 1960 à 1974	3,1	3,3	1,1	1,6	2,9	2,7	3,2	3,5	4,5	5,0
De 1975 à 1984	3,0	2,6	1,1	0,0	2,8	1,7	3,4	3,1	2,2	2,9
De 1985 à 1994	**	3,8	**	**	**	3,9	**	3,8	**	**
1995 ou après	S.O.	7,0	S.O.	**	S.O.	0,0	S.O.	9,9	S.O.	**
Tous les immeubles	3,2	3,5	2,5	2,1	3,0	2,6	3,4	4,0	3,7	4,1

TABLEAU 4 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon la taille de l'immeuble et selon le nombre de chambres RMR de Kitchener										
Nombre de logements locatifs dans l'immeuble	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	3,6	2,1	**	**	4,4	3,3	3,6	1,7	**	**
De 6 à 19 logements	4,1	3,6	3,6	5,6	4,7	3,9	3,8	3,3	4,6	3,7
De 20 à 49 logements	2,4	3,4	2,4	0,0	2,8	2,7	2,1	3,7	2,1	4,4
De 50 à 99 logements	4,1	3,4	2,6	0,0	2,2	2,2	5,1	3,8	4,3	7,1
100 logements et plus	2,6	3,8	**	0,0	2,0	1,6	2,8	5,1	4,1	3,8
Tous les immeubles	3,2	3,5	2,5	2,1	3,0	2,6	3,4	4,0	3,7	4,1

TABLEAU 5 : TAUX DE DISPONIBILITÉ DES APPARTEMENTS

Taux de disponibilité et d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.
Zone 1 – Kitchener Est	7,3	4,8	0,4	0,0	6,0	3,6	8,0	5,5	8,7	5,8
Zone 2 – Kitchener Centre	8,6	5,2	8,3	4,2	5,2	3,7	11,1	6,3	**	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	6,3	3,1	4,7	1,2	4,2	1,7	7,9	4,4	**	**
Zones 1-3 – Ville de Kitchener	7,2	4,4	3,7	1,4	5,3	3,0	8,5	5,3	8,2	5,4
Zone 4 – Ville de Waterloo	4,4	1,9	**	**	5,4	1,6	4,2	1,8	3,5	2,9
Zone 5 – Ville de Cambridge	4,6	2,0	11,4	4,7	4,6	1,7	4,4	2,0	4,5	1,6
Zone 6 – Deux cantons	**	**	20,6	0,0	**	**	**	**	S.O.	S.O.
RMR de Kitchener	6,3	3,5	4,8	2,1	5,2	2,6	6,9	4,0	6,3	4,1

TABLEAU 6 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen (\$) selon la zone – Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Kitchener Est	720	736	552	575	640	649	751	768	897	935
Zone 2 – Kitchener Centre	692	712	473	**	631	643	776	776	**	**
Zone 3 – Kitchener Ouest	706	721	**	**	645	660	753	761	**	**
Zones 1-3 – Ville de Kitchener	711	727	520	547	640	651	755	768	914	959
Zone 4 – Ville de Waterloo	781	800	**	**	688	675	794	808	1066	1160
Zone 5 – Ville de Cambridge	675	680	**	499	622	624	702	703	**	776
Zone 6 – Deux cantons	**	**	521	537	**	**	**	**	S.O.	S.O.
RMR de Kitchener	719	734	517	541	646	651	754	765	943	990

TABLEAU 7 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen (\$) des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble et selon le nombre de chambres RMR de Kitchener										
Année d'achèvement	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Date non disponible	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Avant 1940	539	579	**	**	**	**	**	**	**	**
De 1940 à 1959	601	611	462	**	538	552	659	657	**	**
De 1960 à 1974	714	721	519	529	649	649	742	752	938	932
De 1975 à 1984	772	787	607	629	684	699	804	813	946	989
De 1985 à 1994	**	762	**	**	**	678	**	812	**	**
1995 ou après	S.O.	1440	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	1179	S.O.	**
Tous les immeubles	719	734	517	541	646	651	754	765	943	990

TABLEAU 8 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen (\$) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres RMR de Kitchener										
Nombre de logements locatifs dans l'immeuble	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	652	690	**	**	555	558	670	686	**	**
De 6 à 19 logements	644	661	462	464	585	586	681	698	881	980
De 20 à 49 logements	681	696	504	513	611	626	715	731	861	826
De 50 à 99 logements	762	783	549	556	687	695	792	813	968	993
100 logements et plus	802	807	**	628	715	716	843	844	994	1 019
Tous les immeubles	719	734	517	541	646	651	754	765	943	990

TABLEAU 9 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon la fourchette de loyers RMR de Kitchener										
Fourchette de loyers	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
<350 \$	**	**	**	**	**	**	**	A.L.U.	**	A.L.U.
350-399 \$	**	**	**	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.
400-449 \$	3,3	1,2	6,3	**	**	**	**	**	A.L.U.	**
450-499 \$	1,2	0,9	3,6	0,0	0,0	0,8	**	**	**	**
500-549 \$	1,0	2,6	2,0	3,5	0,8	2,5	**	**	**	**
550-599 \$	2,6	2,2	2,1	4,3	3,2	2,5	0,7	0,7	**	**
600-649 \$	2,4	3,9	**	**	3,5	5,1	0,2	2,1	**	**
650-699 \$	3,4	3,3	**	**	4,0	3,8	2,9	3,2	**	**
700-749 \$	3,9	3,7	**	**	2,2	0,8	4,9	4,7	**	**
750-799 \$	3,9	6,2	**	A.L.U.	3,6	3,4	3,9	7,3	**	**
800-849 \$	3,0	4,5	A.L.U.	**	**	**	3,4	4,1	0,6	6,3
850 \$ +	4,7	4,1	A.L.U.	A.L.U.	**	**	4,9	3,6	4,0	5,2

TABLEAU 10 : TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANG E

Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Kitchener Est	3,9	4,0	A.L.U.	A.L.U.	**	**	6,0	6,0	3,1	3,0
Zone 2 - Kitchener Centre	0,0	1,4	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 3 - Kitchener Ouest	1,8	**	A.L.U.	A.L.U.	**	A.L.U.	**	**	**	**
Zones 1-3 - Ville de Kitchener	3,3	3,5	**	**	**	**	4,8	5,3	2,6	2,6
Zone 4 - Ville de Waterloo	3,3	**	A.L.U.	**	**	**	3,8	**	3,2	**
Zone 5 - Ville de Cambridge	3,5	2,9	A.L.U.	A.L.U.	**	**	2,3	1,4	6,9	6,6
Zone 6 - Deux cantons	0,0	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	0,0	**	**	**
RMR de Kitchener	3,3	3,7	**	**	1,5	**	3,5	3,1	3,3	4,3

TABLEAU 11 : MAISONS EN RANG E

Univers des maisons en rangée et nombre de logements vacants selon la zone RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Kitchener Est	49	1 201	A.L.U.	A.L.U.	**	**	28	458	21	704
Zone 2 - Kitchener Centre	1	74	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zone 3 - Kitchener Ouest	**	**	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**
Zones 1-3 - Ville de Kitchener	54	1 543	**	**	**	**	30	570	24	929
Zone 4 - Ville de Waterloo	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Ville de Cambridge	21	725	A.L.U.	A.L.U.	**	**	7	508	14	211
Zone 6 - Deux cantons	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
RMR de Kitchener	118	3 218	**	**	**	**	43	1 403	75	1 745

TABLEAU 12 : LOYER DES MAISONS EN RANG E

Loyer moyen (\$) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kitchener										
Sous-marché locatif	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zones 1-3 - Ville de Kitchener	865	847	**	**	**	**	**	**	861	857
Zone 4 - Ville de Waterloo	**	**	A.L.U.	S.O.	**	**	**	**	**	**
Zone 5 - Ville de Cambridge	678	686	A.L.U.	A.L.U.	**	**	651	659	749	**
Zone 6 - Deux cantons	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
RMR de Kitchener	839	831	**	**	**	**	781	778	896	889

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de reproduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

